

**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL ARTÍCULO 156 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL
PGOU DE EL SAUCEJO.**

INTRODUCCIÓN.

1. Identificación.
2. Iniciativa.
3. Redacción.
4. Documentos de la Modificación Puntual.

DOCUMENTO 0: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1. Objeto del documento de Modificación.
2. Oportunidad y Conveniencia de la Modificación.
3. Situación urbanística actual.
4. Situación urbanística propuesta.

INTRODUCCIÓN

ÍNDICE

- 1.- Identificación
- 2.- Iniciativa
- 3.- Redacción
- 4.- Documentos de la Modificación Puntual.

1. IDENTIFICACION.

La presente Modificación Puntual del PGOU de El Saucejo, se redacta tras la Adaptación Parcial de las NN.SS. de dicha Localidad, a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/2.008, de 22 de Enero, de la Junta de Andalucía, en su Disposición Adicional Primera, apartado 1. Dichas Normas Subsidiarias fueron aprobadas, definitivamente el 17/11/2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía. El documento de Adaptación Parcial fue aprobado en sesión plenaria de fecha 15 de julio de 2.009.

La presente Modificación Puntual afecta a la redacción del artículo 156 del PGOU, en lo referente a regular las condiciones del retranqueo y alineaciones, así como los parámetros de aplicación en la zona denominada Ensanche del Municipio de El Saucejo.

2. INICIATIVA.

La presente documentación se redacta por iniciativa de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO CIF N° P 4109000B, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución nº 12 en El Saucejo (Sevilla).

3. REDACCIÓN.

El presente documento ha sido elaborado por D. Alfonso Mora Aguilera, Arquitecto colegiado nº 472, en el Colegio de Arquitectos de Málaga, Experto en Derecho Urbanístico por la Universidad Internacional de Andalucía en calidad de Arquitecto Municipal al servicio de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de El Saucejo.

4. DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

La Modificación de Elementos está integrada por los siguientes documentos:

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN.

El objeto de este expediente lo constituye la Modificación Puntual del artículo 156 del PGOU, en lo referente a regular las condiciones del retranqueo y alineaciones, así como los parámetros de aplicación en la zona denominada Ensanche del Municipio de El Saucejo

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El Art 36 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002), prevé que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

El referido Texto Legal establece que, cuando la alteración que se introduzca no implique la adopción de un nuevo modelo territorial que incida en la estructura general y orgánica del territorio y en la clasificación de suelos, la figura oportuna es la de MODIFICACION, aún cuando ésta lleve consigo cambios aislados en la clasificación o en la calificación del suelo.

El Art. 36.2 establece los procedimientos de tramitación y contenido de determinaciones que corresponden a los Expedientes de Modificación de los Planes Urbanísticos, entre los que la Ley incluye al Plan General de Ordenación Urbana. Por otra parte, en la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2.008, se establece que durante el trámite de información pública del procedimiento de modificación, según lo regulado en el artículo 32.1.2.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por parte del Ayuntamiento se solicitarán los informes, dictámenes u otros pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, los cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismo en ella representados, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de Diciembre, en el plazo máximo de dos meses.

La finalidad de la presente Modificación, entre otras, la constituye la necesidad de redacción del artículo 156 del PGOU, en lo referente a regular las condiciones del retranqueo y alineaciones, así como los parámetros de aplicación en la zona denominada Ensanche del Municipio de El Saucejo.

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

En el PGOU actualmente en vigor el texto de los artículos a los que se ha hecho referencia anteriormente figura:

Artículo 156. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación: En general, será el de edificación entre medianeras. No obstante, se permitirán construcciones en el tipo de edificación aislada en los siguientes casos:

a) Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir los tamaños mínimos del artículo 165.

b) En el caso de parcelas puntuales que no colinden en ninguna de sus lindes laterales con una edificación entre medianeras y tengan una superficie mínima de 250 m². y un ancho de fachada mínimo de 12 m.

2. Ocupación de la parcela:

a) Tipo de ordenación en edificación entre medianeras: La fachada principal en general coincidirá con la alineación de la calle, aunque se permitirán retranqueos del plano de fachada o soportales en las condiciones del artículo 103 y siempre que se trate de proyectos que afecten a un frente de fachada de 30 m. como mínimo. Las paredes laterales formarán medianera con las colindantes, con las excepciones del artículo 102. El coeficiente de ocupación máxima en planta baja será del 80% para el uso residencial y del 100% para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80% con una profundidad edificable máxima de 25 m. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela. En espacio libre de edificación deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 113.

b) Tipo de ordenación en edificación aislada: La ocupación máxima de la parcela será del 50 %, y la edificación distará como mínimo 3 m. de la alineación de fachada y 2 m. de los lindes con otras parcelas.

3. Altura: La altura reguladora máxima será de 7 m. y 2 plantas.
4. Vuelos: Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 112.
5. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones del artículo 109.
6. Condiciones estéticas: En la composición de la fachada, los materiales y colores serán en general los tradicionales de la zona, prohibiéndose los azulejos por encima del zócalo en fachada. Por lo demás, se estará a lo dispuesto en las normas generales de edificación del Capítulo 1 de este Título.

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

Artículo 156. Condiciones de edificación.

7. Tipo de ordenación: En general, será el de edificación entre medianeras. No obstante, se permitirán construcciones en el tipo de edificación aislada en los siguientes casos:
 - a) Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir los tamaños mínimos del artículo 165.
 - b) En el caso de parcelas puntuales que no colinden en ninguna de sus lindes laterales con una edificación entre medianeras y tengan una superficie mínima de 250 m². y un ancho de fachada mínimo de 12 m.

8. Ocupación de la parcela:
 - a) Tipo de ordenación en edificación entre medianeras: La fachada principal, en general, coincidirá con la alineación de la calle al menos en la planta baja de la edificación, aunque se permitirán retranqueos del plano de fachada o soportales en planta baja, debiendo garantizar la alineación mediante porches, falsas fachadas, pérgolas o elementos similares hasta la altura de la planta baja. Las paredes laterales formarán medianera con las colindantes, con las excepciones del artículo 102. El coeficiente de ocupación máxima en planta baja será del 80% para el uso residencial y del 100% para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80% con una profundidad edificable máxima de 25 m. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela. En espacio libre de edificación deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 113.
 - b) Tipo de ordenación en edificación aislada: La ocupación máxima de la parcela será del 50 %, y la edificación distará como mínimo 3 m. de la alineación de fachada y 2 m. de los lindes con otras parcelas.

9. Altura: La altura reguladora máxima será de 7 m. y 2 plantas.
10. Vuelos: Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 112.
11. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones del artículo 109.
12. Condiciones estéticas: En la composición de la fachada, los materiales y colores serán en general los tradicionales de la zona, prohibiéndose los azulejos por encima del zócalo en fachada. Por lo demás, se estará a lo dispuesto en las normas generales de edificación del Capítulo 1 de este Título.

En El Saucejo a diciembre de 2.012

Fdo. Alfonso Mora Aguilera